

Vorlagennummer: FB 23/0302/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 30.07.2024

Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke Haaren Ortsmitte

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement
Beteiligte Dienststellen: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verfasst von: FB 23/210

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.08.2024	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
08.10.2024	Kinder- und Jugendausschuss	Anhörung/Empfehlung
29.10.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die **Bezirksvertretung Haaren** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien zu beschließen.
2. Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien zu beschließen.
3. Der **Kinder- und Jugendausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien zu beschließen.

4. Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der Städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien.

In Vertretung

Thomas Hissel
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
X			

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Einleitung

In seiner Sitzung am 11.09.2018 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, städtische Grundstücke für den Wohnungsbau künftig im Wege des Konzeptverfahrens zu vergeben. Der Beschluss gilt für Grundstücke ab „einer gewissen städtebaulichen Relevanz“, welche in der Regel bei Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau mit mehr als 15 Wohneinheiten anzunehmen ist.

Der Beschluss erfolgte als steuerndes Instrument, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum, welcher in Aachen derzeit vorhanden ist und im Interesse einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung. So kann im öffentlichen Interesse proaktiv Einfluss auf die qualitative Entwicklung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden.

Bestand / Ziel der Planung

In der verwaltungsinternen „Arbeitsgruppe Potentialflächen“ wurde ein Anforderungskatalog für die Entwicklung der städtischen Grundstücke 'Haaren Ortsmitte' (Gemarkung Haaren – Flur 1 – Flurstücke 1390, 1014, 1707, 1800 und 1205) in Haaren erarbeitet. Die Grundstücke gehören zu den ca. 80 städtischen Potentialflächen von denen die meisten einer (wohn-)baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Für das Ortszentrum Haaren wurde 2007/08 eine Machbarkeitsstudie und ein Rahmenplan erstellt, in der die städtebauliche Situation neu bewertet und die Entscheidung getroffen wurde, die Umgehungsstraße Haarener Allee nicht mehr weiter zu verfolgen. Durch die Nachverdichtung der rückwärtigen Bestandsbebauung wird das Ziel der Schaffung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum in Verbindung mit der Schaffung einer Kindertagesstätte verfolgt und somit die vorhanden Mitte Haarens zu ergänzen und zu stärken. Insgesamt umfassen die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Haaren ca. 6.460 m².

Umgebung

Die Grundstücke befinden sich im Stadtteilzentrum Aachen-Haaren in einem abwechslungsreichen Bebauungs- und Nutzungsmix. Der östlich angrenzende Bereich um die ortsbildprägende Kirche St. Germanus in Verbindung mit dem Kirchplatz bilden mit den kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie dem Bezirksamt das öffentliche Zentrum Haarens. Die südlich angrenzende Laachgasse ist geprägt von einer dreigeschossigen Wohnbebauung in Form einer geschlossenen Reihenhausbauung. Die einseitig bebaute Straße bildet den südlichen Zugang in das südliche Cluster. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch die historisch gewachsene drei- bis viergeschossige Bebauung mit eingeschossigen Anbauten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke begrenzt. Im Westen erstreckt sich entlang des Plangebietes der zentrale Grünzug Haarens. Auf den Flächen des ehemaligen Friedhofes und weiteren Flächen am Bachlauf der Wurm liegt eine große öffentliche Parkanlage, die das Plangebiet von den in westlicher Richtung ansässigen Gewerbebetrieben trennt. Die gesamte Grünfläche mit den Spieleinrichtungen oder dem Bolzplatz wurde im Jahr 2022/2023 erneuert. Zusätzlich bietet der „Pfarrgarten“ mit dem Programm des Nutzgartens weitere Freiraumangebote.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich einige soziale Infrastruktureinrichtungen unter anderem die Katholische Kindertagesstätte St. Germanus und das Kinder- und Jugendzentrum Regenbogen. Darüber hinaus befinden sich in ca. 700 m Entfernung zwei Schulen im Primarbereich, die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Am Haarbach sowie die Lindenschule mit dem Förderschwerpunkt Sprache.

In unmittelbarer Nähe bieten die Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte im oberen Bereich der Alt-Haarener-Straße, sowie am Marktplatz im Kreuzungsbereich Alt-Haarener-Straße / Haarener Gracht ein reichhaltiges Angebot zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes, die fußläufig erreichbar sind. Das Plangebiet ist mit dem Bus sehr gut zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Buslinien an der Alt-Haarener-Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Aachener Innenstadt oder nach Würselen. Der Fahrradweg entlang der Wurm der in der Nähe des Plangebietes vorbeiführt, bietet darüber hinaus eine zukünftig sichere Route für Fußgänger und Radfahrer bis in die Aachener Innenstadt.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt im Plangebiet Wohnbaufläche und entlang der Friedenstraße gemischte Baufläche dar. Der Gesamtbereich liegt innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima, zusätzlich überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des zurzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1009 'Haaren Ortsmitte / Stadthäuser' und können nach voraussichtlicher Rechtskraft im Herbst 2024 und

nach Herstellung der Erschließung bebaut werden. Dem Bebauungsplan liegt eine Grundstücksentwicklung in drei Clustern zugrunde, die jeweils mit eigenen Zuwegungen erschlossen werden: das nördliche Cluster über das Grundstück Friedensstraße 8, das mittlere Cluster über die obere Germanusstraße und dem neuen Kirchplatz und das südliche Cluster über die Laachgasse. Durch die Aufteilung der Erschließung an drei Stellen wird einerseits die verkehrliche Belastung gleichmäßig verteilt und andererseits konnte dadurch die notwendige Erschließungsfläche zugunsten von Wohnflächen minimiert werden. Die überbaubare Fläche ist festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36, wodurch eine maximale Versiegelung von 50 % angestrebt wird. Es sind Bauhöhen festgesetzt, die eine gestaffelte Bebauung von 2 – 3 geschossig (südlich) bis zu 3 – 4 geschossig (nördlich), auf einem Südhang mit einem Höhenunterschied von insgesamt 9,0 m von der Friedensstraße in Richtung Laachgasse gelegen, ermöglicht. Die Dachform wird nicht vorgegeben, jedoch ist bei einer Bebauung mit Flachdächern (FD 0 – 10°) mindestens 60 % der Flächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Zusätzlich zur extensiven Flachdachbegrünung sind mindestens 20 % der Dachflächen von Gebäuden intensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig und ausdrücklich gewünscht (mindestens 50 % der Dachflächen sind mit Solaranlagen auszustatten). Auch Tiefgaragen müssen zu mindestens 60 % intensiv begrünt werden. Darüber hinaus müssen mindestens 35 % der nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichteten Fassade mit Kletterpflanzen begrünt werden. Weitere ökologische Aspekte finden beispielsweise Beachtung durch den Erhalt einer Baumgruppe im mittleren Cluster (außerhalb der Baugrenze), die Festsetzung einer privaten Grünfläche am westlichen Rand oder in der Anforderung von Neuanpflanzung von Bäumen. Darüber hinaus sollten die Bäume, die sich innerhalb der Baugrenzen im nördlichen Cluster befinden, nach Möglichkeit weitgehend erhalten werden.

Zielsetzung des Konzeptverfahrens

1. „Wohnen in der Ortsmitte | Vielfältige und flexible Wohnformen“

Eines der Kernziele bei der Entwicklung aller städtischen Baugrundstücke in Aachen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen. Aufgrund der integrierten Lage und der vielfältigen Standortvorteile und der umliegenden Wohnbebauung, bieten sich die Grundstücke als attraktiver Wohnstandort für sämtliche Bevölkerungsgruppen, die eine urbane Wohnform bevorzugen, an. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke als Quartier mit dem Schwerpunkt 'Vielfältige und flexible Wohnformen' zu entwickeln.

Die Anforderungen an die Bieter*innen sollen in der Ausschreibung schwerpunktmäßig auf diese Zielsetzung gesetzt werden, um möglichst unterschiedliche und innovative Konzepte für Wohnen zu erhalten. Allgemein formulierte Zielsetzungen ermöglicht den Bieter*innen innovative Konzepte einzureichen und neue Ideen zu denken.

Gemäß Quotenbeschluss der Stadt Aachen müssen mindestens 40 % des Wohnraumes als geförderter Wohnraum errichtet werden. Da sich das Angebot an verschiedene Bevölkerungsgruppen richtet, soll ein möglichst heterogener Wohnungsmix und eine soziale Mischung entstehen. Die Qualität der angebotenen Wohnraumgestaltung wird mit in die Bewertung einbezogen. Ziel soll es sein ein bedarfsgerechtes Angebot sowohl für Senioren, die sich ihre Wohnfläche verkleinern wollen als auch ein attraktives, bezahlbares urbanes Wohnangebot für Haushalte mit Kindern (z.B. Alleinerziehende, Patchworkfamilien, große Familien etc.) und ein Mehrwert für das Quartier zu schaffen.

2. Kindertagesstätte

Die Versorgungsquoten im Sozialraum 8 (Haaren, Verlautenheide und Kalkofen) betragen im U3-Bereich 36,52 % und im Ü3-Bereich 79,85 %. Sie liegen somit deutlich unter der politisch beschlossenen Versorgungsquote von 50 % im U3- und 97 % im Ü3-Bereich. Demnach besteht aktuell noch ein Ausbaubedarf sowohl im Bereich der U3- als auch Ü3-Plätze, um die Zielversorgungsquoten zu erreichen. Wegen der starken Unterversorgung Haarens soll, trotz direkt angrenzender Kindertagesstätte, in das Bauvorhaben im zentral gelegenen mittleren Cluster eine öffentlich geförderte Kindertagesstätte im Erd- und 1. Obergeschoss integriert werden. Für den Kita-Neubau im Haarener Ortskern besteht der Bedarf einer sechszügigen Einrichtung, die in öffentlich geförderter Trägerschaft durch einen anerkannten freien Träger der Jugendhilfe oder einen öffentlichen Träger betrieben wird. Die 6-gruppige Kindertagesstätte soll über 1.060 m² Nutzfläche, ohne Berücksichtigung der Technikräume, (bzw. 1.482 m² Bruttogrundfläche) sowie mindestens 1.100 Außenfläche (Spielfläche ohne zusätzliche Außenfläche) verfügen. Das Raumkonzept des aktuellen städtischen Planungsleitfadens („Kindertagesstätten – Leitfaden und Ausstattung“ mit dem Stand 04/2024) ist zu beachten. Es sollen in der Einrichtung vier U3-Gruppen und zwei Ü3-Gruppen betreut werden. Die U3-Gruppen sind als 3-Raum-Konzept (Gruppen-, Neben- und Differenzierungsraum), idealerweise im Erdgeschoss, anzuordnen, die Ü3-Gruppen als 2-Raum-Konzept (Gruppen- und Nebenraum). Es ist ein

direkter Zugang aus allen Gruppenräumen zum Außenbereich zu planen. Darüber hinaus sind Aussagen zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs der Kita zu treffen.

3. Klimaschutz

Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden, durch die Reduzierung der klimarelevanten Emissionen auf Netto-Null-Niveau. Um dieses Ziel zu erreichen wurden bereits im Bebauungsplan bezüglich der Nutzung von Solarenergie Vorgaben festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bereits umfassende Festsetzungen bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung, sowie der Anpflanzung neuer Bäume. Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke wird derzeit als Mindestanforderung für den Energiebedarf der Effizienzhaus 40 Standard gefordert. Energieeinsparungen in Form von beispielhaft einer erhöhten Energieeffizienz oder zusätzliche Maßnahmen über das geforderte Mindestmaß hinaus sollen positiv bewertet werden. Ökologisches bzw. ressourcenschonendes Bauen z.B. sparsamer Flächenverbrauch oder der Einsatz von CO₂ neutralen Baustoffen wird mit in die Bewertung einbezogen. Für die Erstellung der Baustoffe und der Herstellung der Gebäude werden große Mengen an Energie benötigt und CO₂ Emissionen verursacht. Je nach Bauweise der Gebäude kommt es hier zu großen Unterschieden in den CO₂ Emissionen zur Errichtung der Gebäude, die näher betrachtet werden sollten. Im Konzeptverfahren sollen daher möglichst detaillierte Aussagen zum Einsatz von Baustoffen (graue Energie) erfolgen.

Der Anschluss der Grundstücke an ein bestehendes Wärmenetz ist nicht möglich. Der Anschluss des Stadtteils Haaren an das Fernwärmenetz seitens der STAWAG ist aktuell nicht geplant und damit perspektivisch keine Alternative. Forderung beim Konzeptverfahren wird daher sein, dass durch den Betrieb der Neubauten keine CO₂-Emissionen erzeugt werden und die Energie zur Strom- und Wärmeversorgung der Gebäude regenerativ vor Ort im Quartier erzeugt wird. Dabei muss in der Jahresbilanz mindestens so viel Energie erzeugt werden wie im Quartier verbraucht wird. Im Konzeptverfahren ist zu prüfen, ob die Umsetzung eines kombinierten Wärme- und Kältenetzes im Quartier realisierbar ist und priorisiert werden sollte.

Auch der Umgang und das Angebot an einer zukunfts zugewandten Mobilitätsinfrastruktur, über die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinaus, ist ein wichtiger Faktor um die Klimaziele zu der Stadt zu erreichen und wird mit in die Bewertung einbezogen.

4. Gestaltung

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, innovative und qualitativ hochwertige Architektur in Kombination mit einem nachhaltigen Städtebau umzusetzen und somit eine behutsame Ergänzung der Bebauung in Haaren zu erzielen. Um möglichst innovative und vielfältige Ideen zu erhalten, werden in die Ausschreibung keine Gestaltvorgaben in die Ausschreibung aufgenommen.

Positiv zu bewerten ist eine möglichst kleinteilige und vielfältige Architektur, in Kombination mit einem sparsamen Flächenverbrauch.

Verfahrensablauf / Konditionen

Aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche, der Größe und Komplexität des Plangebiets und den verschiedensten komplexen Anforderungen (z.B. Erschließung, Baumbestand, etc.), sollen die drei Baugrundstücke in einem Gesamtpaket in einem einstufigen Konzeptverfahren entwickelt werden. Die Gesamtvergabe führt zu einer gesicherten qualitätvollen Entwicklung des gesamten Bereichs und vereinfacht bzw. beschleunigt die Umsetzung der Ziele.

Neben der Umsetzung der beschriebenen Zielsetzungen sowie der politisch beschlossenen Vorgaben sollen den Bieter*innen keine weiteren Vorgaben auferlegt werden, um innovative Ideen und kreativen Gestaltungsformen möglichst viel Raum zu geben und so die Möglichkeit eines Konzeptverfahrens optimal zu nutzen.

Die Grundstücke sollen im Erbbaurecht zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden (Vorlage FB 23/0068/WP18). Als Teil der Angebote haben die Investierenden die gewünschte Laufzeit (30 bis 99 Jahre) des Erbbaurechts anzugeben.

Die Stadt Aachen wird mit dem Erbbauberechtigten darüber hinaus einen Mietvertrag für die Kita mit einer Laufzeit von 25 - 30 Jahren abschließen. Von den Investierenden ist ein fixer Mietpreis in Höhe von maximal 20,00 €/m² für die ersten 5 Jahre mit anschließender Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex

anzubieten. Zu beachten ist dabei, dass der Mietzins für die reine Nutzfläche von 1.060 m² gilt. Zusätzliche Flächen können im Mietzins nicht abgebildet werden. Der Investor muss zudem damit einverstanden sein, dass das Gebäude durch das städtische Gebäudemanagement an einen anderen anerkannten Träger der Jugendhilfe untervermietet wird.

Wertungskriterien

Für die Grundstücke schlägt die Verwaltung vor, die abgegebenen Angebote entsprechend folgender Kriterien zu beurteilen und zu gewichten:

40 % Wohnungspolitik Themenschwerpunkt 'Vielfältige und flexible Wohnformen'

15 % Städtebau / Quartier

25 % Funktion / Architektur

20 % Ökologie / Energie / Verkehr

Anlage/n:

1 - 2024-07-02_Anlage 1_Lageplan Konzeptverfahren Haaren Orstmitte DTK (öffentlich)

2 - 2024-07-02_Anlage 2_Lageplan Konzeptverfahren Karl-Kuck-Straße Luftbild (öffentlich)

Konzeptverfahren Karl-Kuck-Straße | Lageplan

